TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

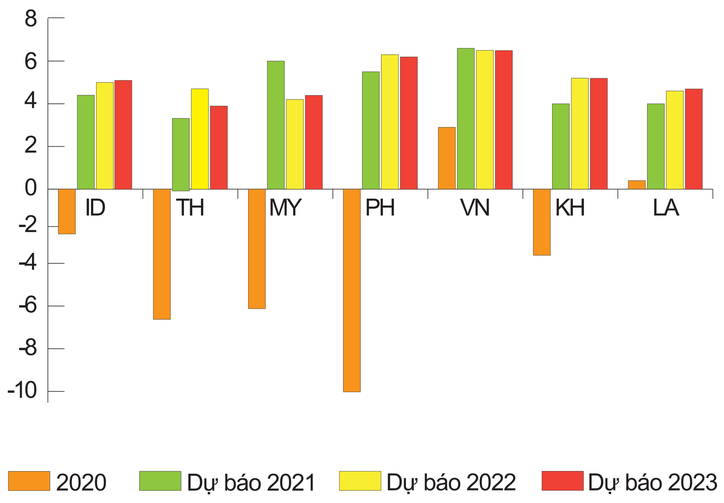
Giá nhà trên toàn cầu tăng nhanh nhất kể từ năm 2006 với mức tăng trưởng hằng năm đạt hai con số. Các yếu tố thúc đẩy cơn sốt nhà bao gồm lãi suất vay thế chấp rẻ, mong muốn có thêm không gian sống sau đại dịch, nhóm người làm việc từ xa chuyển từ thành phố đến các khu vực lân cận, và nỗi sợ bỏ lỡ cơ hội sở hữu nhà. Tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương, bất động sản phục vụ các lĩnh vực khoa học đời sống, bao gồm dược phẩm, công nghệ sinh học, thiết bị y tế, khoa học thực phẩm và chăm sóc sức khỏe, đang nổi lên như một xu hướng chủ đạo giữa đại dịch Covid-19. Đồng thời, các công ty công nghệ đang trở thành nhóm khách thuê phát triển nhanh nhất và tầng lớp chủ sở hữu bất động sản mới trong khu vực, dự kiến sẽ chiếm 25% nhu cầu thuê văn phòng trong 5 năm tới.

Khách sạn

Đầu tư khách sạn tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương không biến động nhiều trong nửa đầu năm 2021 với doanh số đạt 3,7 tỷ USD, giảm lần lượt 18% và 3,7% so với cùng kỳ các năm 2019 và 2020. Tuy nhiên, việc hoàn tất một số thương vụ lớn tiếp tục chứng tỏ khả năng phục hồi và niềm tin ngày càng tăng của các nhà đầu tư vào ngành khách sạn tại khu vực này, bất chấp môi trường kinh doanh đầy thách thức và hạn chế đi lại hiện nay. Trong đó, dòng vốn đổ vào châu Á chiếm khoảng 94% tổng mức đầu tư, với Trung Quốc, Nhật Bản và Hàn Quốc là ba thị trường năng động nhất. Về dài hạn, niềm tin vào thị trường này vẫn ở mức cao, chủ yếu đến từ những khách hàng là các nhà đầu tư cá nhân có giá trị tài sản ròng cao, quỹ đầu tư tư nhân và các doanh nghiệp đang tìm kiếm cơ hội trên toàn khu vực.

Chỉ số

Tăng trưởng GDP của một số quốc gia tại Đông Nam Á
Giai đoạn 2020 - 2023



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

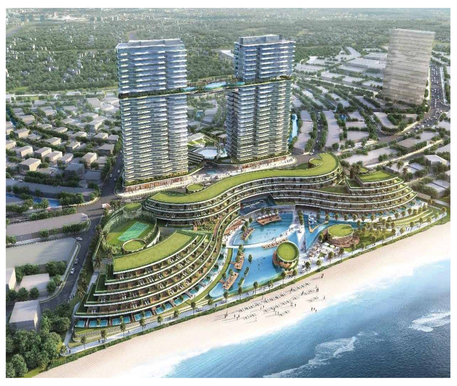
Kinh tế

Đại dịch Covid-19 kéo dài đang làm lu mờ các dự báo kinh tế đối với khu vực Đông Nam Á, khi hầu hết các quốc gia tại đây khó có thể phục hồi về mức trước đại dịch trong vài năm tới. Các nền kinh tế lớn trong khu vực vẫn có thể tăng trưởng vào năm 2021 và 2022, nhưng tốc độ chậm hơn so với trước giai đoạn Covid-19. Trong bối cảnh này, Malaysia đã giảm lãi suất cơ bản xuống mức thấp kỷ lục trong tháng 07/2021 để duy trì sự hỗ trợ cho nền kinh tế trong bối cảnh bất ổn chính trị gia tăng và các đợt phong tỏa kéo dài. Trong khi đó, Ngân hàng Thế giới đã hạ mức xếp hạng của Indonesia từ nhóm có thu nhập trung bình cao xuống nhóm thu nhập dưới trung bình, vì đợt bùng phát Covid-19 lớn nhất Đông Nam Á đã đảo ngược thành quả về chống nghèo đói và việc làm tại quốc gia này.

Chính sách

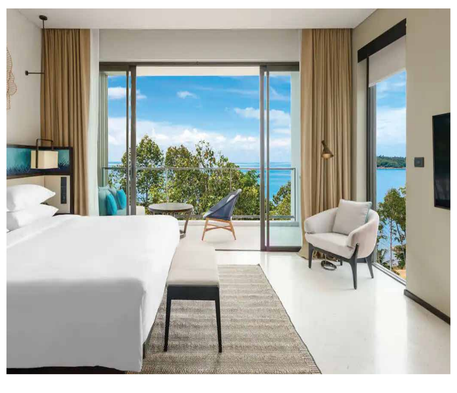
Việt Nam đang thắt chặt hệ thống thuế để quản lý tốt hơn thị trường bất động sản vốn đang phát triển quá nóng. Trong tháng 07/2021, Tổng cục Thuế đã yêu cầu Cục Thuế và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tại các địa phương tập trung kiểm tra hồ sơ kê khai và việc nộp thuế đối với các giao dịch bất động sản để ngăn chặn hành vi trốn thuế. Trong khi đó, các thành phố lớn bao gồm Hà Nội và Hồ Chí Minh đang đề xuất hàng loạt giải pháp áp thuế bổ sung để hạn chế dòng vốn đổ vào bất động sản nhưng lại bị bỏ trống hoặc không sử dụng. Đồng thời, một thông tư mới có hiệu lực từ ngày 01/08/2021 quy định tất cả cá nhân cho thuê nhà có doanh thu từ 100 triệu đồng một năm trở lên sẽ bị áp mức thuế suất là 10%.

TIÊU ĐIỂM



Doanh nghiệp Việt Nam tăng cường hoạt động mua bán và sáp nhập

Hoạt động mua bán và sáp nhập bất động sản tại Việt Nam được dự báo sẽ khôi phục trong năm nay, tập trung vào lĩnh vực nhà ở và bất động sản công nghiệp. Trong khi một số quỹ nước ngoài ngừng xem xét khoản đầu tư mới vào thị trường này do đại dịch Covid-19, các doanh nghiệp trong nước đang tích cực mua lại nhiều dự án và tăng quỹ đất để chuẩn bị cho những cơ hội mới khi đại dịch được kiểm soát. Trong khi đó, sự bùng nổ làm việc và giải trí trực tuyến do cuộc khủng hoảng sức khỏe toàn cầu đã khiến các nhà đầu tư săn lùng quỹ đất phù hợp để xây dựng các trung tâm dữ liệu tại Việt Nam. Trong lĩnh vực khách sạn, Việt Nam vừa chứng kiến hai khu nghỉ dưỡng mới được ký kết, bao gồm Dhawa Quy Nhon Vietnam với 240 phòng thuộc khu phức hợp Pegasus Education Tourism Development, và Sheraton Binh Chau Resort & Spa nằm trong tổ hợp Venezia Ho Tram Binh Chau.

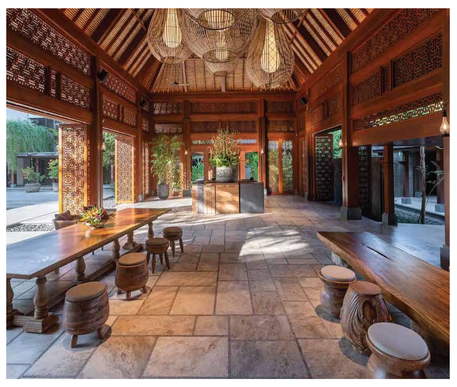


Thái Lan đối mặt với nhiều thách thức phía trước

Trong khi Thái Lan đang bị ảnh hưởng bởi đợt bùng phát Covid-19 tồi tệ nhất từ trước đến nay và Bangkok buộc phải phong tỏa, triển vọng của thị trường bất động sản tiếp tục gặp nhiều khó khăn sau một năm kiệt quệ về tài chính do đại dịch. Để thích nghi, các nhà phát triển đang áp dụng nhiều công nghệ số để thúc đẩy doanh số bán nhà cho khách hàng trong và ngoài nước, cũng như khai thác thế hệ người mua mới bằng các giao dịch tiền mã hóa. Nhiều nhà phát triển cũng đang tung ra hàng loạt căn hộ giá cả phải chăng trong khoảng 30.700 USD - 92.000 USD để thích ứng với nhu cầu đang thay đổi của thị trường. Trong lĩnh vực khách sạn, Hyatt đã ký hợp đồng quản lý Hyatt Regency Koh Samui gồm 140 phòng, và IHG sẽ vận hành Kimpton Koh Samui gồm 138 phòng cùng InterContinental Bangkok Chinatown gồm 322 phòng. Trong khi đó, Meliá Chiang Mai gồm 260 phòng dự kiến sẽ đón khách vào cuối năm 2021.

Thị trường Singapore hưởng lợi nhờ kiểm soát Covid-19 hiệu quả

Khối lượng đầu tư bất động sản sơ bộ tại Singapore trong nửa đầu năm 2021 đạt 6,79 tỷ USD, tương đương 78,7% mức vốn của cả năm 2020. Bức tranh sôi động này cho thấy thị trường Singapore có triển vọng thanh khoản tốt và các nhà đầu tư không nản lòng trước những hạn chế đi lại và các biện pháp kiểm soát dịch được tăng cường gần đây. Bên cạnh đó, dấu hiệu nợ xấu rất ít hoặc hầu như không xuất hiện, bởi giá bất động sản được hỗ trợ bởi sự ổn định vĩ mô và việc kiểm soát đại dịch hiệu quả. Trong bối cảnh này, giá nhà riêng vào Q2/2021 đã tăng trong quý thứ năm liên tiếp nhưng với tốc độ chậm hơn. Đồng thời, nhu cầu ròng về diện tích văn phòng hạng A ở quận tài chính trung tâm trong cả năm 2021 có thể gấp sáu lần so với năm 2020, được thúc đẩy bởi sự phục hồi kinh tế mạnh mẽ, chiến dịch tiêm chủng đầy tham vọng để "sống chung với" vi-rút, và nhu cầu ổn định từ những khách thuê là các công ty công nghệ, tổ chức tài chính và quỹ đầu tư.



Tỷ lệ sở hữu nhà tại Indonesia tiếp tục giảm

Đại dịch Covid-19 đang khiến khả năng chi trả cho nhà ở tại Indonesia thêm tồi tệ do thu nhập của nhiều người dân bị giảm sút. Thực trạng trên cũng tác động xấu đến tỷ lệ sở hữu nhà ở của quốc gia này, vốn đã giảm từ mức 85% trong năm 1999 xuống còn hơn 80% vào năm 2020 khi giá nhà liên tục tăng. Nhu cầu mua những ngôi nhà đắt tiền và căn hộ chung cư tại quốc gia đang là tâm dịch của châu Á được dự báo sẽ duy trì ở mức thấp trong suốt cả năm 2021 do suy thoái kinh tế và các đợt phong tỏa. Trong lĩnh vực khách sạn, Hyatt đã khai trương Andaz Bali gồm 149 phòng, đánh dấu sự ra mắt của thương hiệu Andaz tại Indonesia, trong khi Hilton mở cửa Hilton Garden Inn Jakarta Taman Palem gồm 168 phòng và Minor chào đón khách tại Avani Seminyak Resort gồm 37 biệt thự.

Triển vọng mờ mịt của thị trường nhà ở Malaysia

Tính đến thời điểm hiện tại của năm 2021, những người mua nhà lần đầu tiên đang là nhóm khách hàng lớn nhất đối với các căn hộ mới xây và đã qua sử dụng tại Malaysia, lần lượt chiếm 35% và 31% tổng doanh số. Điều này là do phần lớn những khách hàng trên đã tiết kiệm được nhiều hơn cho việc mua nhà khi giảm bớt chi tiêu trong đại dịch. Tuy nhiên, triển vọng của thị trường nhà ở tại Malaysia trong thời gian còn lại của năm 2021 có phần thiếu lạc quan, với sự phục hồi dự kiến bị đẩy lùi bởi tình trạng khẩn cấp và các lệnh phong tỏa khi áp dụng những biện pháp phòng dịch nghiêm ngặt. Ngoài đại dịch Covid-19, tình trạng cung vượt cầu kéo dài tại Malaysia cũng khó có thể được giải quyết trong thời gian ngắn khi nguồn cung dư thừa quá lớn. Hệ quả là, giá nhà chỉ có thể tăng nhẹ ở mức khoảng 3-12% trong vòng hai năm tới khi thị trường dần hồi phục.

Rubix NAVIGATION | THE FINEST TRAVEL • LIVE • DESIGN

Rubix Navigation là một ấn phẩm song ngữ Anh - Việt được thực hiện bởi Rubix International, nhằm cung cấp các thông tin và phân tích chuyên sâu trong lĩnh vực khách sạn và bất động sản. Bản tin hàng tháng này được phát hành riêng cho các đối tác và khách hàng của Rubix International. Vui lòng liên hệ trực tiếp để được cung cấp các nghiên cứu thị trường chuyên biệt bởi Rubix Navigation, hoặc các thông tin liên quan đến nội dung và quảng cáo trên The Finest Magazine.

RUBIX INTERNATIONAL
W www.rubix-international.com | W www.rubix-navigation.com | W www.thefinestmagazine.com | E info@rubix-international.com
#1901, Tầng 19, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Quận 1, Hồ Chí Minh, Việt Nam | T (+84) 28 2220 2216 | F (+84) 28 2220 2217
Tầng 5, Press Club Building, 59A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3936 8088 | F (+84) 24 3936 8069

©2021 Rubix International: Các thông tin trên được Rubix thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy. Rubix không thẩm định, cam kết, đảm bảo hay đại diện về độ chính xác của các thông tin này. Các thông tin cung cấp có khả năng được điều chỉnh do sai sót hoặc thiếu sót, thay đổi về giá bán hoặc giá thuê, các điều kiện khác trước khi bán hoặc cho thuê hoặc cấp vốn, và có thể được thu hồi mà không thông báo trước. Các ý kiến và dự báo được nêu trong tài liệu này chỉ nhằm mục đích mô tả, và có thể không phản ánh toàn bộ thực trạng của thị trường trong hiện tại và tương lai. Biểu tượng logo Rubix, tên gọi Rubix, và The Finest Magazine là các tài sản thương hiệu đã được đăng ký và thuộc bản quyền của Rubix International.